ضمان عيوب البيع الخفية

"دراسة مقارنة"

المدرس المساعد
دلال تفكير مراد العارضي
جامعة الكوفة ـ كلية القانون

ضمان عيوب البيع الخفية "دراسة مقارنة"

المدرس المساعد
دلال تفكير مراد العارضي
جامعة الكوفة ـ كلية القانون

المقدمة :

لا يقتصر عقد البيع في جوهره على مجرد النقل المادي لملكية الشيء المبيع الى المشتري، بل انه يتجاوز ذلك الى ضرورة ضمان تحقيق المبيع للجدوى الاقتصادية التي رمى إليها المشتري بإبرامه لعقد البيع. وتكمن الجدوى الاقتصادية خاصة في وجوب تمكين المشتري من حيازة مفيدة، من شأنها أن تستجيب للغرض الذي اعد له المبيع، بما يستدعيه ذلك من وجوب خلوه من العيوب الخفية التي قد تنقص من قيمته أو تصيره غير صالح للاستعمال، وتبعا لذلك حرمان المشتري من المنفعة التي عول عليها زمن التعاقد.

من هذا المنطلق برزت فكرة الضمان وارتبطت خاصة بعقد البيع بوصفه العقد الأكثر شيوعا واستعمالا في المعاملات التجارية.

وضمان العيوب الخفية يتجاوز نطاق عقد البيع ليشمل كل عقد ناقل للملكية أو للمنفعة وبالأخص في عقود المعاوضات، لان من ينقل ملكية الشيء أو الانتفاع به يلتزم بنقل الحيازة المفيدة بحيث يكون بمقدور من انتقل أليه الانتفاع بالشيء أن ينتفع به طبقا لما اعد له ومن ثم أذا ظهر في الشئ عيب خفي بحيث يحول دون الانتفاع به كان ضامنا.

وهذا الالتزام ناشئ من أن المشتري نظر عند تحديد الثمن الى الفائدة المرجوة من المبيع فإذا كان فيه عيب ينقص من مقدار هذه الفائدة كان وجود الثمن تحت يد البائع بدون مبرر مشروع.

وسيتحد بحثنا في نطاق هذا الضمان على عقد البيع كونه من أكثر العقود التي يحصل فيها هذا الضمان أو هو موطنه الرئيسي كما يعتبره البعض.

المبحث الأول

مفهوم العيب الخفي

لكي نكون على بينةمن مفهوم العيب الخفي لابد من التطرق إلى تعريف العيب الخفي وبيان شروط العيوب الخفية وبعدها نتناول تمييز ضمان عيوب البيع الخفي عما يقابلها من أوضاع قانونية وذلك من خلال المطالب الثلاثة التالية.

المطلب الأول

تعريف العيب الخفي الموجب للضمان

لم تنص التقنينات المدنية الحديثة على تعريف صريح للعيب الخفي الذي يوجب الضمان، ألا أنها تضمنت نصوصا أبرزت خصائص هذا الضمان(١)، فحيث نجد أن المشرع المدني المصري وفي المادة (٤٤٧) ف (١) من القانون المدني المصري نص على أن ((يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي يكفل للمشتري وجودها فيه، أو أذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي اعد له ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالما بوجوده)).(٢)

وفي ضوء هذا النص فان الفقه المصري(٣) يفرق بين صورتين من صور العيب الخفي :-

الصورة الأولى :-

وقد اشارت إليها محكمة النقض المصرية في ظل القانون المصري القديم،

حيث قررت إن العيب الذي تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية هو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء المبيع وعلى ذلك يعتبر من قبيل العيب الخفي وجود تسوس في الخشب و وجود شروخ في أساس الجدار وما إلى ذلك. ويلاحظ إن العيب الخفي في هذه الصورة يأخذ معنى موضوعي، إذ ينظر إلى صلاحية الشيء المبيع في ذاته وقدرته على تحقيق الغرض أو الغاية المقصودة منه. وتحدد تلك الغاية على أساس عدة معطيات قد تكون واردة في العقد أو ظاهرة من طبيعة الشيء المبيع أو الغرض الذي اعد له.(٤)

الصورة الثانية :-

وتقع هذه الصورة في البيع الذي يرد على شيء معين بذاته فقد يشترط المشتري توافر صفة معينة في المبيع فإذا تخلفت هذه الصفة جاز للمشتري الرجوع على البائع بدعوى ضمان العيوب الخفية مع إن تخلف تلك الصفة لا يجعل المبيع غير صالح للاستعمال المقرر له عادة.(٥)

أما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة (١٦٤١) من التقنين المدني على أن ((يكون البائع ملزما بالضمان بسبب العيوب الخفية في الشيء المبيع والتي تجعله غير صالح للاستعمال الذي خصص له، أو التي تنقص بشدة هذا الاستعمال بحيث أن المشتري ما كان ليشتريه أو ما كان يدفع فيه إلا ثمنا اقل لو علم بها)).

وقد عرف بعض الفقهاء الفرنسيين العيب الخفي بأنه النقيصة الموجودة في المبيع والتي لا تظهر عند فحصه بالكشف عليه والتي تمنع المشتري من استعماله وفقا للغاية المعد لها.

وفي تعريف أخر عرف الفقه الفرنسي العيب الخفي بأنه النقيصة التي تصيب الشيء بشكل عارض ولا يوجد حتما في كل الأشياء المماثلة.(٦)

ويتبين من هذه التعريفات للعيب الخفي أنها تتناول العيب بمعناه الضيق أي بمعنى الآفة الطارئة وهذا هو العيب الذي تكلمت عنه المادة (١٦٤١) من القانون المدني الفرنسي خلافا للمادة(١/٤٤٧) من القانون المدني المصري حيث أدخلت عدم توافر الصفات التي كفل البائع وجودها ضمن العيب الخفي.

أما القانون المدني العراقي فقد نص في الفقرة (٢) من المادة (٥٥٨) على أن العيب ((هو ما ينقص ثمن المبيع عند التجار وأرباب الخبرة أو ما يفوت به غرض صحيح أذا كان الغالب في أمثال المبيع عدمه)).

وعرف الفقهاء العيب الخفي بأنه العيب الذي تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية وهو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع.(٧) ويلاحظ أن القانون المدني اليمني هو اقرب القوانين إلى القانون المدني العراقي في بيانه للعيب الموجب للضمان فقد نصت المادة (٢٤٥) منه على أن ((خيار العيب هو ما وجب لظهور شيء في المعقود عليه ينقص القيمة أو يفوت غرض العاقد)).

وتجنب المشرع الأردني الأمرين معا، فهو لم يورد تعريفا للعيب الخفي في قانونه المدني كما ابتعد عن بيان خصائصه مكتفيا بالإشارة إلى قدمه.(٨)

المطلب الثاني

شروط العيب الموجب للضمان

ذكرنا أن العيب هو ما خلت منه الفطرة السليمة للمبيع، فأية زيادة أو نقص على أصل تلك الفطرة تجعل المبيع معيبا. ألا أن ذلك لا يكفي لمساءلة البائع عن ضمانه. فليس كل عيب موجب لضمان البائع ألا أذا توافرت فيه شروط معينة سنتناولها على مدى ثلاثة فروع.

الفرع الأول: أن يكون العيب قديما :

من الشروط الواجب توفرها لكي يتحقق الضمان هو قدم العيب بمعنى أن

يكون العيب موجودا في المبيع وقت التعاقد أو بعده وقبل التسليم وان يثبت المشتري قدم العيب أي وجود سببه وقت البيع وهذا ما سنبحثه في هذا الفرع على التوالي.

أولا:- وجود العيب

يقصد بقدم العيب هو أن يكون موجودا في المبيع وقت التعاقد أو بعده وقبل التسليم، ويستوي الأمر فيما أذا كان المبيع من الأشياء المعينة بذاتها أو من الأشياء المعينة بنوعها والتي لا تنتقل ألا بعد الإفراز.(٩) وهذا ما نصت عليه الفقرة (٢) من المادة (٥٥٨) من القانون المدني العراقي بقولها ((ويكون قديما أذا كان موجودا في المبيع وقت العقد أو حدث بعده وهو في يد البائع قبل التسليم)).(١٠) وواضح أن المشرع العراقي قد أعتمد التسليم كحد فاصل بين ضمان البائع وضمان المشتري للعيب.فما حدث قبل التسليم فهو من ضمان البائع وما يحدث بعده من ضمان المشتري.ألا أذا ظهر العيب بعد التسليم وكان مستندا إلى سبب وجد قبله.ولم يفرق المشرع العراقي في الحكم بين الأشياء المعينة بالذات والأشياء المعينة بالنوع.(١١) في حين تذهب تشريعات أخرى (١٢) ومنها القانون المدني الفرنسي إلى أن الحد الفاصل بين ضمان البائع وضمان المشتري هو نقل الملكية وليس التسليم.(١٣)

ثانيا:-أثبات قدم العيب:-

الأصل في المبيع كما نعلم سلامته من كل عيب وهذا يعني أن عبء أثبات قدم العيب أي وجود سببه وقت البيع يقع على عاتق المشتري ويجوز لهذا الأخير أثبات قدم العيب بكافة طرق الإثبات باعتبار أن تعيب المبيع واقعة مادية يصح أقامة الدليل عليها بكافة الوسائل ويكون للبائع مع ذلك للتخلص من الضمان أثبات أن العيب يرجع إلى خطأ المشتري كسوء استعمال للمبيع أو

إهمال المحافظة عليه.(١٤)

الفرع الثاني: أن يكون العيب مؤثرا :

يشترط في العيب أن يكون مؤثرا ويعبر المشرع العراقي عن هذا الشرط في المادة (٥٥٨) من القانون المدني بقوله ((ما ينقص ثمن المبيع عند التجار وأرباب الخبرة أو ما يفوت به غرض صحيح أذا كان في أمثال المبيع عدمه)) أن العيب المؤثر أذن من شأنه أن ينقص من ثمن المبيع أو من منفعته بحيث لو كان المشتري يعلم بالعيب وقت التعاقد لكان يحجم عن أبرام العقد أو على الأقل لا يقبل بالشراء بالثمن الوارد في العقد و أنما بثمن اقل.(١٥) ويلاحظ أن القانون المدني الفرنسي لم يأخذ ألا بمعيار واحد من المعيارين المشار أليهما في القانون المدني العراقي ويعني به العيب الذي يؤدي وجوده في المبيع إلى فوات منفعة أو نقص منها دون الإشارة إلى العيب الذي ينقص من ثمن المبيع.(١٦) والفارق الموجود بين هذين القانونين له أهمية في هذا الخصوص ذلك انه قد ينقص العيب من ثمن الشيء دون أن يفوت الغرض المقصود من الشراء كما لو كان المبيع سيارة صالحة لجميع لإغراض المقصودة ولكن فيها عيب خفي في الغطاء الخارجي أو في مقاعدها مما يؤثر في قيمة السيارة فينقص من قيمتها دون أن يؤثر في الغرض المقصود منها. وقد يفوت بالعيب غرض صحيح دون أن ينقص ثمن المبيع كما لو كان المبيع آلة ميكانيكية فيها عيب خفي يجعلها غير صالحة لبعض الأغراض ولكنها بالرغم من وجود هذا العيب لا تزال محتفظة بقيمتها المادية والمشتري مع ذلك يستطيع أن يرجع على البائع بالضمان.(١٧)وهكذا يتبين أن ضمان العيوب الخفية في القانون المدني العراقي أوسع مدى من القانون المدني الفرنسي.أما القانون المدني المصري فقد نص في المادة (٤٤٧) على أن ((العيب الذي يضمنه البائع هو الذي ينقص من قيمة المبيع أو نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين في العقد أو مما هو

ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي اعد له)).(١٨) ولم يتناول المشروع الأردني هذه المسألة في المواد التي عقدها للحديث عن ضمان العيوب الخفية وهي المواد من (٥١٢-٥٢١) من قانونه المدني فهو قد اشترط في المادة (١٩٤) التي تتحدث عن خيار العيب أن يكون ذلك العيب ((قديما مؤثرا في قيمة المعقود عليه)) وبهذا فهو لم يتطرق لا إلى تخلف الوصف الوارد في القانون المدني المصري ولا إلى فوات الغرض الصحيح الوارد في القانون المدني العراقي.(١٩)وذهب المشرع اللبناني في المادة (٤٤٢) موجبات وعقود لبناني إلى انه ((يضمن البائع عيوب المبيع التي تنقص من قيمته نقصا محسوسا أو تجعله غير صالح للاستعمال فيما اعد له بحسب ماهيته أو بمقتضى عقد البيع)) وبالتالي فان الحكم الذي أورده المشرع اللبناني يجعل البائع ضامنا لعيوب المبيع التي تنقص من قيمته نقصا محسوسا أو تجعله غير صالح للاستعمال بحسب ماهية أو بمقتضى عقد البيع. أما العيوب التي لا تنقص من قيمة المبيع ألا نقصا خفيفا لا تستوجب الضمان. في حين يأخذ المشرع العراقي في تقدير النقص الحاصل في ثمن المبيع بمعيار موضوعي مادي أي النقص الحاصل في ثمن المبيع حسب تقدير التجار وأرباب الخبرة، ولكن المشرع لم يحدد مدى النقص الذي أذا تحقق في ثمن المبيع بسبب العيب يكون مؤثرا.(٢٠) ونرى انه لا مانع من الأخذ بالحكم الوارد في التقنين اللبناني في القانون المدني العراقي وذلك لان المشرع لا يعتبر أي نقص يطرأ على الثمن نتيجة للعيب يكون مؤثرا وإنما يجب أن يكون النقص في ثمن المبيع واردا في السوق حسب تقويم التجار وأرباب الخبرة.

الفرع الثالث: أن يكون العيب خفيا :

والعيب أما أن يكون ظاهرا وأما خفي، ويعتبر العيب ظاهرا أذا كان باديا للعيان أو كان غير بائن ولكن يسهل على المشتري اكتشافه أذا فحص المبيع بما

ينبغي من العناية المعتادة في فحص المبيع عند تسلمه.(٢١) ويشترط لاعتبار العيب خفيا استنادا لنص المادة (٥٥٩) من القانون المدني العراقي والمادة (٤٤٧) من القانون المدني المصري(٢٢) أن لا يكون المشتري عالما بوجوده وقت البيع وان لا يكون في استطاعته أن يتبينه لو انه فحص المبيع بما ينبغي من العناية، وان المشتري لا يستطيع أن يدعي بخفاء العيب حتى وان كان خفيا أذا كان يعلم بوجود العيب أو انه قد أحاط به علما بخبرته الشخصية أو باستعانته بخبير، لان إقدام المشتري على شراء المبيع مع علمه بوجود العيب يعتبر دليلا على انه قد راعى وجود هذا العيب عند تحديده الثمن، أو انه اعتبره عيبا غير مؤثرا في قيمة المبيع أو نفعه.(٢٣) واثبات علم المشتري بالعيب يعتبر أثباتا لواقعة مادية ولذلك يجوز للبائع أن يثبته بجميع طرق الإثبات.كما أن اشتراط خفاء العيب هو في حق المشتري، أما البائع فانه يضمن العيب الخفي سواء كان عالما بوجوده أم لم يكن يعلم.(٢٤) والعناية المعتادة في فحص المبيع قد تتطلب أحيانا الاستعانة بخبير، فمثلا أذا كان المشتري شخصيا ليست له خبرة في أمور المباني فعليه الاستعانة بخبير من المهندسين لفحص المبيع، فإذا اكتفى بفحصه شخصيا امتنع عليه الرجوع على البائع بضمان ما قد يظهر من عيوب فيه، لأن هذه العيوب تعتبر ظاهرة في هذه الحالة طالما كان بالإمكان اكتشافها ببذل عناية الرجل المعتاد الذي يسترشد في مثل هذه الأحوال برأي أهل الخبرة. ألا أن هناك من العيوب التي يستعصي كشفها سواء على المشتري العادي أو الخبير، لان ذلك لا يحصل ألا بعد استعمال المبيع لمدة طويلة خاصة بالنسبة إلى عيوب السيارات التي لا يمكن معرفة أسرارها الإلية ألا بعد قطع مسافة عدة كيلومترات ولذا تعتبر عيوبا خفية.(٢٥) وهنا يثار التساؤل حول ما أذا كان المعيار الواجب اعتماده للقول بخفاء العيب هو معيار موضوعي أو معيار شخصي، فالأول ينظر إلى العيب من زاوية عامة معتمدا نموذجا عاما للإنسان بصرف النظر عن صفات المشتري وما لديه من معلومات فنية تتيح له معاينة

المبيع وكشف عيوبه.(٢٦) وتجاه هذين المعيارين أخذ المشرع العراقي بالمعيار الموضوعي المجرد لا الشخصي. إذ ينظر إلى عناية الشخص العادي لا إلى عناية المشتري، ومن ثم لا يعتد بقدرة المشتري نفسه على اكتشاف العيب بل يقدره الشخص العادي بمعنى انه لا يلتفت إلى ظروف المشتري الخاصة من حيث العلم أو الجهل أو من حيث الحذر و الغفلة.كما إن اكتشاف العيب قد يقتضي أجراء فحص شامل ودقيق على المبيع ليس من مألوف الناس القيام به وبذل مجهود غير عادي أو استعمال طرق علمية وفنية خاصة وبعبارة أخرى قد تحتاج إلى خبرة غير عادية فيعتبر العيب هنا خفيا لا ظاهرا يوجب الضمان. فقد ذهبت محكمة تمييز العراق في قرار لها إلى انه(٢٧)((أذا كانت العيوب في التلفيزيونات المبيعة عيوبا خفية لا يمكن كشفها إلا من قبل خبراء باستعمال معدات والات لا تتوافر لدى المشتري فهي تفوت المنفعة من شرائها وتعطي المشتري حق طلب فسخ بيعها)). وإذا كان الأصل هو عدم التزام البائع بضمان العيب أذا كان بإمكان المشتري كشفه بفحص المبيع بما ينبغي من العناية، ألا أن المشرع العراقي قد استثنى من هذا الأصل حالتين أشار إليهما في المادة (٥٥٩) من القانون المدني العراقي(٢٨) حيث بإمكان المشتري الرجوع على البائع بالضمان وهما:-

أذا اثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من العيب وانه لم يقم بفحص المبيع بما ينبغي من العناية اعتمادا على هذا التأكيد.

أذا اثبت المشتري أن البائع قد تعمد إخفاء العيب عنه كما لو كان المبيع آلة مكسورة لحمها ودهنها بطلاء بقصد إخفاء عيبها ثم باعها على أنها سليمة فالعيب في هذه الحالة يعتبر خفيا ويضمنه البائع ولو كان بإمكان المشتري كشفه لو بذل عناية الرجل المعتاد في فحصه(٢٩).

المطلب الثالث

تمييز ضمان العيوب الخفية عما يقبلها من أوضاع قانونية

يتشابه ضمان العيوب الخفية في البيع ويتقارب مع غيره من الأوضاع القانونية بحيث يختلط معها في بعض النقاط مما خلق التباسا بينهما، لذا سوف نبين مدى التشابه والتمايز بين ضمان عيوب البيع الخفية وهذه الأوضاع القانونية القريبة منه وذلك من خلال أربعة فروع، سيكون الأول منها مخصصا للتمييز بين ضمان العيوب الخفية والغلط، والفرع الثاني للتمييز بين ضمان العيوب الخفية والاستحقاق الجزئي، والثالث سيكون للتمييز بين ضمان العيوب الخفية والتدليس، وأخيرا سيكون الفرع الرابع للتمييز بين ضمان العيوب الخفية والفسخ لعدم التنفيذ.

الفرع الأول: التمييز بين ضمان العيوب الخفية والغلط :

يعرف الغلط بأنه ما يقوم في الذهن ويجعل المتعاقد يتصور المبيع على غير حقيقته. والغلط يقع لدى المتعاقد حال تكوين إرادته، فهو قد يعيب الإرادة فيتوهم المتعاقد أمرا على غير حقيقته فعندئذ تنطلق إرادته إلى إبرام العقد. فمن يشتري تحفة على أنها أثرية ثم يتبين أنها عادية يتعاقد وقد عاب إرادته الغلط، فالغلط على هذا النحو أوسع نطاقا من العيب لأنه قد يتحقق والمبيع سليم خالي من العيوب كما لو تصور مشتري جهاز كمبيوتر معتقدا انه من ماركة معينة ثم يتضح انه من ماركة أخرى.(٣٠)

إما العيب الخفي فهو كما بينا ما ينقص ثمن المبيع في السوق أو عند أرباب الخبرة أو ما يفوت به غرض صحيح إذا كان الغالب فيه أمثال المبيع عدمه. فالعيب يوجد في الشيء لا في إرادة المشتري فهو يتعلق بالمبيع في حين إن الغلط يتعلق بالرضا.(٣١)

وبالرغم من اجتماع الغلط والعيب الخفي في بعض الفروض(٣٢)إلا انه يبقى هناك فروق في طبيعة المعيار وفي الشروط، وبالتالي اختلاف في النظام القانوني لكل منهما.

فالغلط يقع في صفة جوهرية في المبيع دفعت المشتري إلى التعاقد، لان هذه الصفة محل اعتبار من جانب المشتري بغض النظر عن أنها تتصل بالغرض الذي اعد له الشيء أو لم تتصل به إما العيب الخفي فيقع في الغرض الذي اعد له المبيع فيجعله غير صالح لهذا الغرض، سواء كان هذا محل اعتبار من جانب المشتري أو لم يكن كذالك.وعلى ذلك فان هناك اختلاف في طبيعة المعيار الذي نركن إليه لتحديد الغلط والعيب الخفي.فالمعيار في الغلط شخصي أو ذاتي يكفي إن تكون الصفة الجوهرية في المبيع دافعة للمشتري بالذات إلى التعاقد بصرف النظر عن اتصالها بالغرض الذي اعد له الشيء.إما العيب الخفي فالمعيار يصدده معيار موضوعي يقدر بالنظر إلى الغرض الذي اعد له المبيع فإذا جعله غير صالح لهذا الغرض اعتبر عيبا خفيا سواء أكان ذلك محل اعتبار من قبل المشتري أو لم يكن كذلك واختلاف الفلسفة التي يستجيب لها كل من الغلط والعيب الخفي تؤدي إلى فروق جوهرية بينهما.فتقدير الغلط يكون وقت إبرام العقد، إما العيب الخفي فيقدر وقت التسليم.(٣٣)وقد يتصور أن المبيع يكون مشوب بغلط ويصبح قابلا للنقض على أساس هذا الغلط وقد يكون في الوقت نفسه منشئا لضمان العيوب الخفية كمن يشتري جوادا مثلا اعتقادا منه أنه معد للسباق ثم تبين أنه غير صالح لهذا الغرض.فيجوز للمشتري في هذه الحالة أن يرجع على البائع أما بدعوى الغلط أو بدعوى ضمان العيوب الخفية فيختار أحداهما ولا يجمع بينهما.فإذا رجع بدعوى الغلط وجب عليه أن يثبت أن البائع كان مشتركا معه في الغلط أو كان يعلم أو من السهل عليه أن يعلم به، وأن يرفع الدعوى خلال ثلاثة أشهر من وقت اكتشاف الغلط،لان العقد يعتبر موقوفا على إجازته أو نقضه.أما أذا رجع

المشتري بضمان العيوب الخفية فلا يطلب منه سوى أثبات وجود العيب الخفي في المبيع ولا يكلف بإثبات علم البائع أو عدم علمه. كما أنه في دعوى الغلط يستطيع المشتري أن ينقض العقد سواء كان البيع اختياريا أو عن طريق المزاد العلني بمعرفة القضاء أو أحدى جهات الإدارة المختصة، أما في حالة العيب الخفي فأنه يمتنع على المشتري أن يرجع على البائع بدعوى الضمان أذا كان البيع قد تم عن طريق المزاد العلني.(٣٤)

الفرع الثاني: تمييز ضمان العيوب الخفية عن الاستحقاق الجزئي :

يفترض في ضمان الاستحقاق الجزئي أن هناك تعرضا للمشتري من الغير الذي يدعي حقا على المبيع حيث لا يحرم المشتري من كل الحقوق المقررة له على المبيع.(٣٥) وعلى العكس من ذلك بالنسبة لضمان العيوب الخفية، فانه لاينشأ حق للغير على المبيع وإنما عن وجود عيب في المبيع ينقص من قيمته أو من نفعه. ويتفق كل من ضمان العيب الخفي وضمان الاستحقاق الجزئي من حيث إن كلاهما يهدف إلى ضمان تمتع المشتري بكل منافع الشيء ومزاياه دون انتقاص. ومن هنا جاء اتفاق كل منهما في الجزاء المقرر عند الإخلال بهما. وفي ما عدا ذلك فان هناك اختلافات بينهما كاشتراط حسن النية للمشتري في ضمان العيب الخفي وعدم اشتراطه في ضمان الاستحقاق الجزئي، وجواز ضمان الاستحقاق الجزئي في كل البيوع بما فيها البيع بالمزاد والبيع القضائي أو الإداري بينما تستثنى هذه البيوع الأخيرة من ضمان العيوب الخفية.(٣٦) كما انه في دعوى ضمان الاستحقاق الجزئي يكون المبيع سليما في ذاته لكنه معيب من حيث ملكيته أو الأعباء المترتبة عليه وفي حالة العيب الخفي يكون المبيع سليما من ناحية ملكيته لكنه يكون معيبا في ذاته.(٣٧)

الفرع الثالث: تمييز ضمان العيوب الخفية عن التدليس :

أن التدليس باعتباره عيبا من عيوب الإرادة يختلف عن فلسفة العيب الخفي

على النحو الذي بيناه في الفرع الأول بخصوص الغلط.إذ يعرف بأنه كل حيلة أو خدعة لإيقاع الشخص في غلط يحمله على التعاقد فهو غلط يقع فيه المتعاقد تحت تأثير حيل يقوم بها شخص أخر،أي أنه غلط مستثار لم يقع فيه الشخص من تلقاء نفسه،وهو لهذا يعتبر عيبا في الرضا.آذ أنه تحت تأثير الحيل،تصور الأمور على غير حقيقتها، بحيث لو انكشفت الحقيقة للمتعاقد المدلس عليه ما أقدم على التعاقد.(٣٨) ولذلك نجد أن هناك فروق جوهرية بينهما سواء من حيث طبيعة المعيار ومداه ومن حيث الشروط وبالتالي من حيث النظام القانوني.(٣٩) ومع ذلك فقد يجتمع التدليس مع ضمان العيب الخفي أذا توافرت شروط التدليس، وذلك في حالة ما أذا كان بالمبيع عيب خفي تعمد البائع إخفاءه عن المشتري غشا منه مع توافر الشروط الأخرى للتدليس فيكون للمشتري الخيار بين الدعويين، ولكن قد يقوم التدليس دون أن يقوم ضمان العيب الخفي وذلك في حالة توافر جميع شروط التدليس ولكن تخلف شروط ضمان العيب الخفي كأن يكون الغلط الذي أنساق إليه المشتري نتيجة التدليس لا يتصل بالغرض المقصود من المبيع.كما أنه قد يقوم ضمان العيب الخفي دون أن يكون هناك تدليس في حالة ما أذا لم يدلس البائع على المشتري أو لم يكن يعلم بالعيب أصلا حيث أن ذلك لايمنع الضمان ولكن يتخلف به شرط التدليس.(٤٠)

الفرع الرابع: تمييز ضمان العيوب الخفية عن الفسخ لعدم التنفيذ :

إن العيب الخفي قائم على أساس انه لا يكفي أن يقوم البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري وتمكينه من حيازته حيازة هادئة، وإنما يلزم أيضا أن يكون المبيع خاليا من العيوب الخفية التي تجعله غير صالح لتحقيق الغاية التي قصدها المشتري. أما فكرة الفسخ لعدم التنفيذ فتقوم على تخلف البائع بتنفيذ التزامه بتسليم المبيع بالحالة المتفق عليها.(٤١) ومن هنا نجد أن ضمان العيب الخفي قد

يتلاقى مع الفسخ لعدم التنفيذ ولكن يبقى كل منهما محتفظا بخصائصه ونطاقه القانوني كما أنهما قد لا يلتقيان. وعلى ذلك قد يقوم الفسخ لعدم التنفيذ دون أن يقوم ضمان العيب الخفي لعدم توافر شروطه، فمثلا أذا اشترط المشتري أن يكون المبيع بحالة جيدة، ثم تبين انه ليس كذلك وان كان هذا لا يمس صلاحيته لأداء كل الإغراض المقصودة منه، ففي هذه الحالة لا يكون أمام المشتري ألا طلب فسخ العقد لعدم تنفيذ البائع لالتزامه بالتسليم ولا يجوز له أن يرجع على البائع بضمان العيب الخفي. وعلى العكس من ذلك قد يقوم ضمان العيب لتوافر شروطه دون أن يقوم الفسخ، مثلا أذا وجد المشتري المبيع بالحالة التي اشترطها ولكن وجد به عيبا خفيا ينقص من صلاحيته للغرض المقصود، في هذه الحالة لا يكون أمام المشتري ألا الرجوع بضمان العيوب الخفية دون الفسخ.(٤٢) وأخيرا قد يجتمع كل من الفسخ وضمان العيب الخفي وذلك في حالة ما أذا أشترط المشتري أن يكون المبيع في حالة صالحة للغرض المقصود منه أو كفل البائع وجود صفات معينة في المبيع ثم تبين أن المبيع ليس في هذه الحالة أو تخلفت الصفة، في هذه الحالة يجوز للمشتري أن يرجع بالفسخ لعدم التنفيذ لأن البائع لم ينفذ التزامه بالتسليم بالحالة المتفق عليها أو لتخلف الصفة التي نقلها البائع للمشتري. والرجوع بالفسخ لعدم التنفيذ يختلف عن الرجوع بضمان العيب الخفي في كثير من الجوانب، ففي الرجوع بالفسخ لا يشترط عدم علم المشتري بالعيب ولا يلزم الأخطار على خلاف دعوى ضمان العيب الخفي، ويجوز كذلك الفسخ في كل البيوع حتى لو كانت قضائية أو أدارية أو التي تجري بالمزاد بخلاف العيب الخفي. ويترتب على الفسخ زوال العقد بأثر رجعي أما في ضمان العيب فالبيع قائم وعلى أساسه أما أن يرد المشتري المبيع ويأخذ تعويضا من البائع، وأما أن يستبقي المبيع مع أخذ تعويض.(٤٣)

المبحث الثاني

أحكام ضمان العيب الخفي

أذا توافرت شروط العيب الخفي المتقدم ذكرها جاز للمشتري الرجوع على البائع بالضمان ولكن على المشتري أن يقوم ببعض الإجراءات لأجل الحفاظ على حقه في الضمان، فيتوجب عليه القيام بأخطار البائع بالعيب ويتعين عليه كذلك أن يرفع دعوى الضمان في خلال مدة قصيرة وألا سقطت هذه الدعوى بالتقادم.ولبحث هذه الأحكام سوف نقسم هذا المبحث إلى عدة مطالب متناولين فيها معنى فحص المبيع وأخطار البائع ودعوى ضمان العيب الخفي وموانع رد المبيع المعيب إلى البائع ومسقطات هذا الضمان ثم نتناول أخيرا تعديل أحكام ضمان العيب الخفي.

المطلب الأول

فحص المبيع وأخطار البائع

على المشتري أن يقوم ببعض الإجراءات عند استلام المبيع وهي مبادرته إلى فحص المبيع بعناية الرجل المعتاد بمجرد تمكنه من ذلك وأخطار البائع بالعيب بمجرد كشفه ودون تأخير.وقد نصت على هذه الإجراءات المادة (٥٦٠) من القانون المدني العراقي(٤٤) بقولها ((١- أذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد تمكنه من ذلك وفقا للمألوف في التعامل، فإذا كشف عيب يضمنه البائع وجب عليه أن يبادر بأخباره عنه فإذا أهمل في شيء من ذلك أعتبر قابلا للمبيع. ٢- أما أذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري وجب عليه أن يخبر به البائع عند ظهوره وإلا أعتبر قابلا للمبيع))

يتضح من النص أعلاه أنه على المشتري أن يتحقق من حالة المبيع بمجرد تمكنه من ذلك وأن يبادر إلى أخطار البائع بالعيب في حال اكتشافه له،لأن أي

تباطؤ أو تراض في ذلك يؤدي إلى ضياع معالم العيب ويجعل أثباته أمرا عسيرا، ولكي تستقر المعاملات فقد أوجب المشرع على المشتري أن يبادر إلى فحص المبيع بمجرد تمكنه من ذلك.(٤٥) وقد حدد المشرع المهلة بأنها المهلة المعتادة وفقا للمألوف في التعامل فإذا أستلم المشتري المبيع ولم يجري عليه الفحص خلال مدة معقولة يعتبر قابلا للمبيع وللعيب وبذلك يسقط حقه بالضمان. أما أذا كان العيب لا يمكن كشفه بالفحص المعتاد فالمشرع لا يلزم المشتري بأجراء الفحص غير المعتاد على المبيع لأجل أكتشاف العيب، وهكذا فأن المشتري لا يعتبر راضيا ألا أذا كشفه بالفحص الفني ولكنه يلتزم بأخبار البائع به بمجرد كشفه.(٤٦) ولم يحدد القانون شكلا معينا للأخطار فكما يصح أن يكون عن طريق إنذار بواسطة الكاتب العدل، يجوز أن يكون عن طريق رسالة مسجلة أو أن يكون شفويا. ويقع على المشتري عبء أثبات وقوع الأخطار وهو يستطيع أثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما في ذلك الشهادة والقرائن لأنها واقعة مادية. وحق المشتري في الرجوع على البائع بالضمان يسقط أذا أهمل هو في فحص المبيع أو في أخطار البائع بالعيب الذي كشفه خلال المدة المعقولة ألا أذا كان البائع يعلم بوجود العيب وتعمد إخفاءه عن المشتري غشا منه حيث يكون للمشتري في هذه الحالة الرجوع على البائع بالضمان حتى لو لم يفحص المبيع أو فحصه ولكنه أهمل في أخطار البائع بالعيب.(٤٧) ونؤيد اتجاه المشرع العراقي في ترك أمر تحديد المدة المعقولة إلى القاضي يحددها استنادا للمألوف في التعامل بين الناس مما يفسح المجال الكافي له في تحقيق العدالة بين الخصوم، ويجنبه التقيد بالتطبيق الشكلي لنصوص القانون.

المطلب الثاني

دعوى ضمان عيوب البيع الخفية

أذا تحقق العيب بشروطه السابقة وأخطر المشتري البائع بهذا العيب في المدة

المعقولة كان له أن يرجع على البائع بالضمان وهذا ما تضمنته المادة (٥٥٨) من القانون المدني العراقي (٤٨) فنصت في الفقرة (١) منها على أنه ((أذا ظهر بالمبيع عيب قديم كان المشتري مخيرا أن شاء رده وأن شاء قبله بالثمن المسمى)) يتضح من النص أن للمشتري الخيار برد المبيع عن طريق الفسخ واسترداد الثمن وبين التمسك بالمبيع ولكن بالثمن المسمى الوارد في العقد، وقد أستمد المشرع العراقي هذا الحكم من الفقه الحنفي الذي لا يجيز في خيار العيب ألا الفسخ أو استبقاء المبيع بكل الثمن المسمى في العقد.(٤٩) أما القانون المدني المصري فقد أعطت المادة (٤٥٠) المشتري حق الرجوع بالضمان على البائع وفقا للأحكام المقررة في المادة (٤٤٤) منه، وهي المادة التي تحدثت عن ضمان الاستحقاق الجزئي. وبذلك ساوى المشرع المصري بين ضمان العيوب الخفية والاستحقاق الجزئي، وقد فرق المشرع المصري بين العيب الجسيم الذي يبلغ حدا بحيث لو علمه المشتري لما أقدم على الشراء وبين العيب الأقل أهمية بحيث لو علمه المشتري لأقدم على الشراء ولكن بثمن أقل. ففي العيب الجسيم المشتري مخير بين رد المبيع واسترداد الثمن الذي دفعه مع التعويضات وبين الاحتفاظ بالمبيع مع المطالبة بتعويضه عما أصابه بسبب العيب. أما أذا كان العيب غير جسيم فلا خيار للمشتري سوى المطالبة بالتعويض.(٥٠) وتحدثت المادة (٢٤٧) من القانون المدني اليمني عن حق المشتري في حالة تحقق العيب الموجب للضمان في رد المبيع واسترداد الثمن أو أمساكه مع المطالبة بما نقص من قيمته بسبب العيب. وهو موقف مشابه للموقف الذي تبناه القانون المدني الفرنسي في المادة (١٦٤٤) منه. وهي المادة التي خولت المشتري إرجاع المبيع المعيب و استرجاع ثمنه أو الاحتفاظ به مع المطالبة باسترجاع جزء من الثمن يتناسب والعيب.(٥١) وهكذا يتضح لنا بأن المشرع العراقي لا يجيز في خيار العيب إلا الفسخ أو استبقاء المبيع بكل الثمن وقد قضت محكمة التمييز في قرار لها بأنه((أذا ظهرت السيارة معيبة كان

المشتري مخيرا أن شاء ردها وأن شاء قبلها بثمنها المسمى وليس له أن يطالب بنقصان الثمن أو فرق السعر))(٥٢)، وبذلك خالف المشرع العراقي معظم التشريعات المدنية الحديثة.وندعو المشرع العراقي إلى تبني موقف المشرع المصري في هذا الشأن فيعطى الشتري الخيار في حالة كون المبيع معيبا بعيب جسيم بين فسخ البيع أو إمضائه مع المطالبة بجزء من الثمن يقابل الجزء المعيب من المبيع على اعتبار أن البائع قد أخل بالتزامه بضمان العيب.وإذا كان المشتري مخيرا طبقا للفقرة (١) من المادة (٥٥٨) من القانون المدني العراقي بين فسخ العقد و رد المبيع وبين استبقائه بكل الثمن،ألا أنه ليس هناك ما يمنع المشتري من مطالبة البائع بتنفيذه لالتزامه بالضمان تنفيذا عينيا طبقا لما تقرره القواعد العامة، وذلك بإصلاح العيب أو استبدال المبيع المعيب بغيره على نفقة البائع أذا كان ممكنا.(٥٣) وقد يتفق المتبايعان على أنه في حالة وجود عيب في المبيع فأن البائع يقوم بإصلاحه،وهذا يعني أنهما يتفقان على أن ينفذ البائع التزامه بالضمان تنفيذا عينيا وأن المشتري في هذه الحالة لا يستطيع أن يطالب بفسخ عقد البيع وإنما يقتصر حقه في المطالبة بالتنفيذ العيني،كما أن قيام المشتري بإصلاح العيب يسقط حقه بالضمان.(٥٤)

المطلب الثالث

موانع رد المبيع المعيب إلى البائع

ذكرنا أنه في حالة وجود عيب خفي في المبيع فأن المشتري يكون مخيرا بين رد المبيع عن طريق الفسخ وبين أبقائه بكل الثمن المسمى،ألا أن هناك حالات أذا تحققت فأنه لا يكون في استطاعة المشتري رد المبيع إلى البائع وإنما له المطالبة بنقصان الثمن فقط. ويتم تخفيض الثمن في ضوء أحكام القانون المدني العراقي بتقدير المبيع سالما ثم تقديره وهو معيب والفرق بين القيمتين ينسب إلى الثمن المسمى ويرجع المشتري بتلك النسبة على البائع استنادا إلى المادة

(٥٦٥)من القانون المدني العراقي.والحالات التي يمتنع بها الرد ويقتصر على المطالبة بنقصان الثمن هي:-

أولا:- زيادة المبيع زيادة تمنع رده

أن الزيادة المانعة من الرد والتي تجيز للمشتري الرجوع على البائع بنقصان الثمن أما أن تكون زيادة متصلة غير متولدة كالبناء والغراس،أو زيادة منفصلة متولدة كالثمر،أما الزيادة المنفصلة غير المتولدة كالأجرة أو الزيادة المتصلة المتولدة فلا تمنع الرد.وهذا مانصت عليه المادة (٥٦٣) من القانون المدني العراقي.(٥٥) وامتناع الرد بظهور زيادة مانعة باق وأن قبل البائع رد المبيع بعد حصولها وفقا لما نصت عليه الفقرة (٢) من المادة (٥٦٣) من القانون المدني العراقي ويقتصر حق المشتري على المطالبة بإنقاص الثمن بقدر العيب القديم فقط.

ثانيا:-حدوث عيب جديد في المبيع بعد التسليم.

أذا تسلم المشتري المبيع وحدث فيه عيب بعد ذلك ثم أطلع المشتري على عيب أخر كان موجودا في المبيع فلا يحق للمشتري في هذه الحالة رد المبيع وإنما يقتصر حقه على مطالبة البائع بنقصان الثمن بما يقابل ذلك العيب، على انه أذا رضي البائع برد المبيع بما فيه من عيب جديد عندئذ لا يبقى للمشتري حق المطالبة بنقصان الثمن بل يكون مخيرا بين رد المبيع أو قبوله بالثمن المسمى. وقد نصت على هذه الإحكام المادة (٥٦٢) من القانون المدني العراقي. ويرى بعض الفقهاء(٥٦) انه ينبغي ولغرض تحقيق العدالة التفرقة بين حالتين حالة ما أذا نشأ العيب الجديد بسبب العيب القديم هنا يُعطى المشتري الخيار بين رد المبيع واسترداد الثمن أو قبوله للمبيع مع المطالبة بنقصان الثمن بما يعادل الضرر الملحق به من جراء الحادث الناشئ من العيب القديم. على أن نقصان الثمن هنا لا يعد تعويضا لان للتعويض عناصر وأسس محددة في القانون قد لا

تتطابق مع مقدار التنقيص من الثمن فقد تقصر عنه أو تطول. أما الحالة الأخرى فهي أذا ظهر أن العيب الجديد حدث بفعل المشتري ولا علاقة له بالعيب القديم أو نشأ بسبب قوة قاهرة ففي هذه الحالة لا يحق للمشتري رد المبيع وإنما يقتصر حقه بالمطالبة بنقصان الثمن بما يعادل العيب القديم.

ثالثا:- تصرف المشتري بالمبيع المعيب قبل اطلاعه على العيب

أن تصرف المشتري بالمبيع المعيب تصرف المالك وقبل أن يطلع على العيب الموجود في المبيع لا يمكنه من رد المبيع إلى البائع وإنما يقصر حق المشتري على الرجوع على البائع بنقصان الثمن فقط، ويستفاد هذا الحكم من مفهوم المخالفة لنص المادة (٥٦٦) من القانون المدني العراقي.(٥٧)

رابعا:- هلاك المبيع المعيب في يد المشتري

نص القانون المدني العراقي في المادة (٥٦٤) منه على أنه ((أذا هلك المبيع المعيب في يد المشتري فهلاكه عيه ويرجع على البائع بنقصان الثمن)) يتضح لنا من النص أن المشرع العراقي لم يميز في ذلك بين الهلاك بفعل المشتري أو بفعل البائع أو بقوة قاهرة أوبسبب العيب القديم الأمر الذي أثار خلافا بين الفقهاء تركز حول الهلاك بفعل البائع أو بسبب العيب القديم. ذلك أن الهلاك بفعل المشتري أو بقوة قاهرة يقصر حق المشتري على الرجوع بنقصان الثمن وهو أمر متفق عليه. ولهذا ذهب البعض إلى أن الهلاك بسبب العيب القديم يمنع الرد لأن السماح به يؤدي إلى أثراء المشتري على حساب البائع دون سبب.(٥٨) وذهب آخرون أن الذي يمنع الرد هو الهلاك بفعل المشتري أو بقوة قاهرة فقط أما الهلاك بفعل البائع أوبسبب العيب فيمنح المشتري حق الفسخ والرجوع على البئع بكامل الثمن.(٥٩) ونرجح الرأي الثاني لان الهلاك بفعل البائع أو بسبب لعيب القديم يلزم البائع بالضمان وإرجاع الثمن للمشتري. أما القانون المدني الفرنسي فقد قرر صراحة في المادة (١٦٤٧) منه إن البائع هو

الذي يتحمل تبعة الهلاك أن كان ذلك بسبب العيب القديم وأعطى المشتري حق الفسخ واسترداد الثمن والمصروفات. كما انه أعفى البائع من الضمان متى كان الهلاك بفعل المشتري أو بقوة قاهرة.(٦٠) وأكد المشرع المصري في المادة (٤٥١) من قانونه المدني على أن ((تبقى دعوى الضمان ولو هلك المبيع بأي سبب كان)) فان كان الهلاك بفعل البائع أو بسبب العيب القديم تحمله البائع. وان كان بفعل المشتري أو بقوة قاهرة هلك على المشتري مع احتفاظه بحق الرجوع بنقصان الثمن بسبب العيب القديم.(٦١) أما القانون المدني الأردني فقد نص صراحة في المادة (٥١٦) منه على حصر مسؤولية البائع في إنقاص الثمن فقط أذا ما هلك المبيع في يد المشتري بسبب العيب القديم.كما أكد القانون المدني اليمني في الشطر الأخير من المادة (٢٥٠) على أن هلاك المعقود عليه بعد القبض لا يمنع من ضمان العيب القديم، وما نشأ عنه.

المطلب الرابع

مسقطات ضمان البائع

هناك حالات معينة يسقط فيها ضمان البائع للعيوب الخفية وهذه الحالات يرجع بعضها إلى نص في القانون وبعضها إلى أرادة المتعاقدين أو إلى أرادة المشتري الضمنية ونتناول هذه الحالات تباعا.

أولا:- تصرف المشتري بالمبيع بعد اطلاعه على عيب فيه.

نصت المادة (٥٦٦) من القانون المدني العراقي(٦٢) على أنه ((أذا اطلع المشتري على عيب قديم في المبيع ثم تصرف فيه تصرف الملاك سقط خياره)) فإذا أكتشف المشتري عيبا في المبيع ثم تصرف به تصرف المالك سواء رتب على المبيع حقا عينيا للغير كأن يبيعه أو يرهنه أو حقا شخصيا بأن يؤجره سقط حقه بالضمان، فالتصرف جاء هنا بعد العلم بالعيب وذلك دليل على الرضا به.(٦٣) وميز القانون المدني اليمني بين التصرف الذي يخرج المبيع من ملك المشتري

قبل العلم بالعيب وبه يسقط الخيار وبين التصرف الذي لا يخرجه من ملكه حيث يبقى معه الخيار قائما.ولكن أن عاد الشيء إلى ملكه في الحالة الأولى بغير تصرف منه كما لو رد عليه بحكم القضاء عاد إليه حقه في الخيار وهو ما يستفاد من نص المادة (٢٥٥) من ذلك القانون.(٦٤)

ثانيا:- عدم فحص المشتري للمبيع بالعناية اللازمة.

يلتزم المشتري بفحص المبيع حال تسلمه أو في فترة مناسبة بما ينبغي من العناية وفقا للمألوف في التعامل.فأن أكتشف في المبيع عيبا موجبا لضمان البائع عليه أن يخطره به،فإذا أهمل في ذلك بأن لم يفحص المبيع بالعناية اللازمة أولم يخطر البائع بالعيب حال اكتشافه سقط حقه في الرجوع على البائع استنادا إلى نص المادة(٥٦٠) من القانون المدني العراقي.(٦٥)

ثالثا:- تنازل المشتري عن حقه في الضمان.

يعتبر التزام البائع بضمان العيوب الخفية حقا مقررا لمصلحة المشتري،لذا فأن ليس هناك ما يمنع المشتري من أن يتنازل عن هذا الحق وهذا ما نصت عليه المادة (٥٦٧) من القانون المدني العراقي.

رابعا:- اشتراط البراءة من العيب.

أجازت المادة (٥٦٧) من القانون المدني العراقي(٦٦) بفقرتيها الأولى والثانية أن يشترط البائع براءته من عيب يخصه بالأسم.وبهذا تبرأ ذمته من ذلك العيب فقط ولا يبرأ من غيره،أو أن يشترط البائع براءته من كل عيب دون تسميته.كذلك أجاز القانون المدني المصري في المادة (٤٥٣) والقانون المدني الفرنسي في المادة (١٦٤٣) للبائع أن يشترط إعفاء من الضمان أن لم يتعمد أخفاء العيب غشا منه.وهكذا أجاز القانون للبائع أن يشترط عدم مسؤوليته عن ضمان عيب أو عيوب معينة أو العيوب بصورة عامة.(٦٧)

خامسا:- مضي المدة.

يجب على المشتري أذا أراد الرجوع على البائع بضمان العيوب الخفية أن يبادر إلى إخبار البائع عن اكتشاف العيب خلال مدة معقولة كما يجب عليه أن يرفع دعوى ضمان العيب الخفي خلال ستة أشهر من وقت تسليم المبيع وهذا ما نصت عليه المادة (٥٧٠) من القانون المدني العراقي. أما القانون المدني المصري فقد نصت المادة(٤٥٢) منه على انه ((تسقط بالتقادم دعوى الضمان أذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكتشف المشتري العيب ألا بعد ذلك، ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول))(٦٨)في حين أن القانون المدني الفرنسي لم يحدد مدة معينة للادعاء إذ اكتفت المادة (١٦٤٨) منه بالقول أن الدعوى تقام في وقت قصير بحسب طبيعة العيب ووفقا للأعراف السائدة في محل العقد.(٦٩)

المطلب الخامس

تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية

أجازت المادة (٥٦٨) من القانون المدني العراقي للمتعاقدين أن يحددا مقدار الضمان في اتفاق خاص. وعليه فان المتعاقدين يستطيعان زيادة الضمان أو إنقاصه أو حتى إسقاطه بالاتفاق، إلا أن الفقرة (٢) من المادة أعلاه والتي اعتبرت كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلا إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب لان ذلك يعد غشا في جانبه ولا يجوز للبائع أن يشترط إعفاءه من الغش.(٧٠)

أولا:- الاتفاق على تشديد ضمان البائع للعيوب.

كالاتفاق على إلزام البائع بضمان ما في المبيع من عيوب ولو كانت ظاهرة أو الاتفاق على إطالة مدة الضمان المقررة قانونا. وقد يتفق على أن يضمن

البائع العيب حتى لو كان من الممكن كشفه بالفحص المعتاد وقد يتعلق هذا الاتفاق بمقدار التعويض في إعطاء المشتري الحق في إلزام البائع برد المصروفات الكمالية حتى ولو لم يكن سيء النية أي عالما بوجود العيب وقت تسليم المبيع إلى المشتري.(٧١) ومن الممكن اعتبار ضمان صلاحية المبيع للعمل صورة من صور تشديد الضمان حيث إن المشتري لا يكتفي بالتزام البائع بضمان أي عيب خفي يظهر في المبيع وإنما يريد أن يطمئن إلى صلاحية المبيع للعمل خلال مدة معينة.(٧٢) ولم يشر القانون المدني العراقي بنص صريح إلى هذا الضمان اكتفاء منه بما ورد في القواعد العامة بينما نصت عليه كثير من التشريعات المدنية كالقانون المدني المصري.(٧٣) ويجب أن تكون الاتفاقات التي تشدد من ضمان البائع للعيوب الخفية مساوية للضرر الذي أصاب المشتري فعلا.(٧٤)

ثانيا:- الاتفاق على تخفيف الضمان.

يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تخفيف الضمان كالاتفاق على أن لا يضمن البائع عيبا معينا يذكره، أو اقتصار الضمان على العيوب التي تظهر بالفحص الفني دون العيوب الأخرى، وكذلك اتفاق البائع مع المشتري على اقتصار المطالبة بنقصان الثمن دون رد المبيع حتى وان كان للمشتري حق رد المبيع قانونا.(٧٥) ويشترط لصحة الاتفاق بين المتعاقدين على تخفيف الضمان أن لا يكون البائع قد تعمد إخفاء العيب أو أن المشتري كان بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب، لان تعمد البائع إخفاء العيب أو كون المشتري بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب يبقي البائع ضامنا وكأن شرط التخفيف لم يكن(٧٦)، باعتبار أن البائع باخفاءه العيب عمدا يكون قد لجأ إلى الغش في تعامله وعبء إثبات تعمد البائع إخفاء العيب يقع على عاتق المشتري.(٧٧)

ثالثا:- الاتفاق على إسقاط الضمان.

وإسقاط الضمان، أي إعفاء البائع منه إعفاء تام يكون باشتراط البائع على

المشتري عدم ضمانه أي عيب فلا يصح للمشتري أن يرجع عليه بأي شيء.(٧٨)ويشترط لصحة اتفاق إسقاط الضمان أن لايكون البائع قد تعمد إخفاء العيب لان ذلك يعتبر غشا منه فلو تعمد ذلك فان الاتفاق يكون باطلا فيبقى ضامنا للعيب، ولا يكفي لكي يبطل الاتفاق مجرد علم البائع بوجود عيب معين في المبيع مادام انه لم يتعمد إخفاءه عن المشتري.(٧٩)

ملخص البحث :

يفترض في ضمان عيوب البيع الخفية أن هناك عقد بيع بين طرفين أحداهما البائع الذي يلتزم بموجب هذا العقد بتسليم المشتري مبيعا خاليا من العيوب الخفية التي قد تنقص من قيمته أو تجعله غير صالح للاستعمال مما يحول دون الانتفاع به.والعيب الخفي الذي تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية هو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء المبيع فهو يجب أن يكون قديما بمعنى أن يكون العيب موجودا في المبيع وقت التعاقد أو بعده وقبل التسليم ويجب أن يكون هذا العيب مؤثرا بحيث ينقص من ثمن المبيع أو من منفعته وأن يكون هذا العيب خفيا أي لا يكون المشتري عالما بوجوده وقت البيع وأن لا يكون باستطاعته أن يتبينه لو أنه فحص المبيع بما ينبغي من العناية.

فإذا توافرت شروط العيب الخفي رجع المشتري على البائع بالضمان بعد أن يقوم بإخطار البائع بالعيب،فيكون المشتري مخيرا بين رد المبيع عن طريق الفسخ وبين إبقائه بكل الثمن المسمى في عقد البيع بشرط عدم وجود مانع من موانع رد المبيع إلى البائع وعدم وجود أحدى الحالات التي يسقط فيها ضمان البائع للعيب الخفي وعدم وجود أتفاق بين البائع والمشتري على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية.

الخاتمة :

توصلنا من خلال هذا البحث إلى جملة من النتائج نجملها بما يلي:-

١- أن ضمان العيوب الخفية بتوافر شروطه وقيامه بالصورة التي أوضحها القانون يعيد التوازن إلى طرفي العقد عندما يكون أحداهما وهو المشتري قد انتقص من حقه في الانتفاع بالشيء أو حدَّ منه من خلال وجود عيب يحول بينه وبين هذا الانتفاع، فان قيام الضمان على البائع الذي اعتبر غير متضرر من هذا البيع بل جرى الأمر معه بشكل طبيعي يعود بكفة العدالة إلى المشتري الذي لحقه وحده هذا العيب وحال بينه وبين غايته في الاستفادة من الشيء الذي اشتراه، فيكون البائع ضامنا لكل عيب يظهر في المبيع بعد تسليمه وطبعا إذا توافرت الشروط التي سبق ذكرها لقيام هذا الضمان، أما العيوب التي لا تنقص من قيمة المبيع أو من الانتفاع به إلا نقصا خفيفا والعيوب بالتي جرى التسامح فيها عرفا لا توجب الضمان.

٢- اخذ المشرع العراقي بشان المعيار الواجب اعتماده للقول بخفاء العيب بمعيار موضوعي لا شخصي. وذلك بالنظر إلى عناية الشخص العادي لا إلى عناية المشتري في عقد البيع،ومن ثم فانه لا يعتد بقدرة المشتري نفسه على اكتشاف العيب بل بقدرة الشخص العادي بمعنى انه لا يلتفت إلى ظروف المشتري الخاصة من حيث العلم والجهل ومن حيث الحذر والغفلة.

٣- أن لضمان العيب الخفية في عقد البيع وضع قانوني خاص يختلف كما رأينا عن ما قد يشتبه به من أوضاع أخرى كالغلط والتدليس والفسخ لعدم التنفيذ والاستحقاق الجزئي ألا أن هذه الأوضاع تجتمع في شيء

واحد آلا وهو تحقيق العدالة بين الأطراف المتعاقدة بتقويمها للضمان على اختلاف صوره ومصادره.

٤- أن ضمان العيب الخفي يعتبر نتيجة لازمة للالتزام بالتسليم، فالبائع إذ يلتزم بتسليم الشيء المتفق عليه فانه يلتزم بمقتضى ذلك أن يسلم شيئا خاليا من العيوب الخفية، وعلى الرغم من هذا فان الالتزام بالتسليم لا يختلط بضمان العيب الخفي، فالتسليم يفترض مطابقة الشيء المسلم للمبيع المتفق عليه فكون المبيع معيبا بعيب ظاهري يحق عندها للمشتري رفض تسلمه فإذا تسلمه يعتبر قابلا للمبيع ويسقط حقه في الرجوع على البائع بالضمان والعكس أذا كان هناك عيبا خفيا وكان الشيء مطابقا في ظاهره لما اتفق عليه فأننا نخرج حين ذاك من نطاق التسليم إلى نطاق العيب الخفي.

٥- أن حق المشتري في الضمان ليس مطلقا بل هو مقيدا أيضا مراعاة للعدالة بين المتعاقدين فهناك موانع لرد المبيع إلى البائع كما شاهدنا وهناك مسقطات لهذا الضمان وضعت للحد من وطأته إذا أريد به تجاوز الحدود المسموح بها وقصد الإضرار بالبائع أو كنتيجة لإهمال المشتري.

Abstract

The warrantee of hidden selling defects is supposed to be contracted between the two parties, seller and the buyer. According to the contract the seller must handover the sold material free of any hidden defects of the sold item, in which it would effect its value or it could turn the sold item to unusable article. The hidden defects which may consequently leading to court case on defected selling, defined as the abnormal act which is not available in a normal behavior on the sold material. The defect must be already existed in the article or at the selling contracting time or after or before handing over the item. The

defect must be effecting in which reduces the sold item value or its usage. The hidden defect must not be known to the buyer at the selling time and not possible to be defected if the item was checked with extreme inspection. It the conditions of hidden defected items the buyer must return the item with the warrantee after notifying the seller on the defect. The seller would have the option to either return the item by terminating the selling contract or accepting the value as per the contract, provided there is no clause that prohibits returning the item in the contract or breaching any other contract conditions or there was not agreement between the seller and the buyer to change the contract conditions on hidden defected warrantees.

هوامش البحث

(١) ومن هذه القنينات انظر القانون المدني الفرنسي والسوري واللبناني والتونسي.

(٢) انظر القانون المدني المصري رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٨ – المادة (٤٤٧ /١).

(٣) انظر د.احمد عبد العال أبو قرين عقد البيع في ضوء الفقه والتشريع وأحكام القضاء- ط٣- دار النهضة العربية القاهرة – ٢٠٠٦-ص٣٨٦.

(٤) انظر د.احمد عبد العال أبو قرين- المصدر السابق- ص٣٨٦.

(٥) انظر د.احمد عبد العال أبو قرين- المصدر السابق- ص٣٩٥.

(٦) انظر د.اسعد دياب- القانون المدني-العقود المسماة-ج١- منشورات زين الحقوقية- بيروت- ٢٠٠٧- ص٢٢٦

(٧) انظر د.جعفر الفضلي- الوجيز في العقود المدنية- بغداد- ٢٠٠٦- ص١٢٣.

(٨) انظر د.عزيز كاظم جبر الخفاجي- الخيارات القانونية وأثرها في العقود المدنية مقارنة بالفقه الإسلامي- دار الكتب القانونية- القاهرة -٢٠١١-ص٢٧٤.

(٩) انظر د.نبيل إبراهيم سعد- العقود المسماة- البيع- ج١- دار النهضة العربية- بيروت- ١٩٩٧- ص٣٩٠.

(١٠) من القوانين التي جاءت بنصوص مشابهة انظر الفقرة (٢) م(٥١٣) من القانون المدني الأردني، المادة (٤٤٧) من القانون المدني المصري، المادة (٤١٥) من القانون المدني السوري، المادة (٤٣٦) من القانون المدني الليبي.

(١١) انظر د.جعفر الفضلي- الوجيز- مصدر سابق- ص١٣٢.

(١٢) منها القانون المدني التونسي والقانون الانكليزي والقانون اللبناني.

(١٣) انظر د.عبد الرزاق احمد السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- ج٤- البيع والمقايضة- منشورات الحلبي الحقوقية- ط٣- ٢٠٠٠- ص٧٣٣.

(١٤) انظر د.احمد سعيد الزقرد- عقد البيع- ط١- المكتبة العصرية- مصر- ٢٠١٠- ص٢٢٧.

(١٥) انظر د.سعيد مبارك د.طه الملاحويش د.صاحب الفتلاوي- الموجز في العقود المسماة- المكتبة القانونية- بغداد- ٢٠٠٧- ص١٣٣.

(١٦) انظر د.جعفر الفضلي- مصدر سابق- ص١٢٧.

(١٧) انظر د.عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- مصدر سابق- ص٧١٨.

(١٨) انظر ما يماثله المادة (٥٥٤) من القانون المدني اليمني والمادة(١/٤١٥) من القانون المدني السوري وأكد المشرع التونسي في العبارة الأخيرة من الفصل (٦٤٧) من مجلة الالتزامات والعقود على أن ((على البائع أيضا ضمان الصفات التي صرح بها عند البيع أو التي اشترطها المشتري)).

(١٩) انظر د.عزيز كاظم الخفاجي- مصدر سابق – ص٢٨٥.

(٢٠) انظر د.سعدون العامري- الوجيز في شرح العقود المسماة- البيع- ج١- مطبعة العاني- بغداد- ١٩٧٤- ص١٤٩.

(21) انظر د.سعيد مبارك د.طه الملاحويش د.صاحب الفتلاوي- مصدر سابق- ص١٣١.

(٢٢) انظر المادة (٤١٥) مدني سوري، المادة (٥١٣) مدني أردني والمادتين (٥٥٤، ٥٥٥) مدني يمني والمادتين (١٦٤١، ١٦٤٢) مدني فرنسي والمادة (٤٢٨) موجبات وعقود لبناني.

(٢٣) انظر د.احمد سعيد الزقرد- مصدر سابق- ص٢٢٧.

(٢٤) انظر د.سعيد مبارك وآخرون – مصدر سابق ص١٣٢.

(٢٥) انظر د.جعفر ألفضلي – مصدر سابق – ص١٢٥.

(٢٦) انظر د.محمد السعيد رشدي- شرح أحكام عقد البيع- ٢٠٠٧- ص١٩٤.

(٢٧) قرار محكمة التمييز العراقية رقم ٢٧٥/هيئة عامة أولى ١٩٧١ في ١٠/٦/١٩٧٢- النشرة القضائية- ع٢- س٣- ص٢٦.

(٢٨) انظر المادة (٢/٤٤٧) من القانون المدني المصري.

(٢٩) أنظر د.جعفر ألفضلي- مصدر سابق- ص١٢٦.

(٣٠) انظر د.عبد المجيد الحكيم والأستاذ عبد الباقي البكري والأستاذ محمد طه البشير- الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي- ج١- مصادر الالتزام- ١٩٨٠- ص٨٠.

(٣١) انظر د.اسعد دياب– القانون المدني- العقود المسماة- مصدر سابق- ص٢٧٨.

(٣٢) كما في حالة وقوع المشتري في غلط في صفة جوهرية من صفات المبيع أذا كان تخلف هده الصفة يودي في نفس الوقت إلى جعل المبيع غير صالح للغرض الذي قصده المشتري من الشراء.أنظر د.سعيد مبارك وآخرون- الموجز – مصدر سابق – ص١٤٢.

(٣٣) أنظر د.نبيل إبراهيم سعد– العقود المسماة – مصدر سابق- ص٤٠٨.

(٣٤) انظر د.سعيد مبارك وآخرون- مصدر سابق- ص١٤٣.

(٣٥) انظر د.حسن الذنون- شرح القانون المدني- عقد البيع- مطبعة الرابطة- بغداد- ص٢٢٥.

(٣٦) انظر د.نبيل إبراهيم سعد- مصدر سابق- ص٤١٠.

(٣٧) انظر د.اسعد دياب- العقود المسماة- مصدر سابق- ص٢٨٢.

(٣٨) انظر د.توفيق حسن فرج- النظرية العامة للالتزام – مصادر الالتزام –الدار الجامعية – مصر- ص١٤٤.

(٣٩) انظر د.نبيل إبراهيم سعد- مصدر سابق- ص٤٠٧.

(٤٠) انظر د.نبيل إبراهيم سعد- مصدر سابق- ص٤٠٨.

(٤١) انظر د.اسعد دياب- مصدر سابق- ص٢٨٣.

(٤٢) انظر د.نبيل إبراهيم سعد- مصدر سابق- ص٤٠٨.

(٤٣) انظر د.جعفر الفضلي- الوجيز في العقود المدنية- مصدر سابق- ص١٠١ وانظر أيضا د.نبيل إبراهيم سعد- مصدر سابق- ص٤٠٨.

(٤٤) انظر المادة (٤٤٩) من القانون المدني المصري والمادة (٥٥٥) من القانون المدني اليمني والمادة (٤١٧) من القانون المدني السوري.أما القانون المدني الأردني فلم يرد به نص بخصوص هذه المسألة.لكن الحكم فيه هو نفس الحكم في باقي القوانين كما يتضح من الأحكام التي وردت فيه بخصوص خيار العيب والتزام البائع بضمان العيوب الخفية.انظر د.عزيز الخفاجي- مصدر سابق- ص٣٠٠.

(٤٥) انظر د.محمد السعيد رشدي- مصدر سابق- ص١٩٨.

(٤٦) انظر د.جعفر الفضلي- مصدر سابق- ص١٣٤.

(٤٧) انظر د.طه الملا حويش- الموجز في العقود المسماة – مصدر سابق- ص١٣٦.

(٤٨) انظر المادة(١/٥١٣) من القانون المدني الأردني.وأعطى الفصل (٦٥٥) من القانون التونسي المشتري الحق في طلب الفسخ أو الاحتفاظ بالمبيع دون المطالبة بإنقاص الثمن.لكنه أعطى المشتري أيضا حقا في المطالبة بتعويض الخسارة التي تحل به في أحوال حددتها المادة المذكورة.

(٤٩) انظر د.طه الملا حويش-مصدر سابق- ص١٣٦.

(٥٠) انظر د.سليمان مرقص- عقد البيع –مطبعة النهضة الجديدة-١٩٦٨- ص٤٢٢.وانظر كذلك د.محمد كامل مرسي- العقود المسماة – ج٦–عقد البيع وعقد المقايضة-١٩٥٣- ص٣٤٧.

(٥١) انظر د.عزيز الخفاجي –مصدر سابق – ص٢٩٤.

(٥٢) انظر قرار محكمة التمييز العراقية المرقم ١١٤٤/م٢/١٩٧٦ في ١٩٧٦/١٠/١٢ – النشرة القضائية – ع٤ – س٥ –ص٢٨.

(٥٣) انظر د.حسن الذنون – شرح القانون المدني – مصدر سابق – ص٢٤٥.

(٥٤) انظر د.جعفر الفضلي – مصدر سابق – ص١٣٧.

(٥٥) انظر المادة (٥١٨) من القانون المدني الأردني، المادة (٢٥٣) من القانون المدني اليمني.

(٥٦) انظر د.جعفر الفضلي- مصدر سابق- ص١٣٨ وانظر أيضا د.محمد يوسف الزعبي- شرح عقد البيع – ط١ – دار الثقافة والنشر – عمان -٢٠٠٦- ص٤١٧-٤١٨.

(٥٧) انظر د.جعفر الفضلي- مصدر سابق – ص١٣٩.

(٥٨) انظر د.حسن الذنون – العقود المسماة – عقد البيع – ١٩٥٣- ص٢٤٨-٢٤٩.

(٥٩) انظر د.صلاح الدين الناهي- شرح القانون التجاري- ج١ – ط٣- بغداد- ١٩٥٣- ص١٨٥.

(٦٠) انظر د.اسعد دياب- مصدر سابق- ص٢٤٢.

(٦١) انظر د.محمد كامل مرسي- مصدر سابق- ٣٥١.

(٦٢) انظر المادة (٥١٥) من القانون المدني الأردني.

(٦٣) انظر د.جعفر الفضلي- مصدر سابق- ص١٤٠.

(٦٤) انظر د.عزيز الخفاجي- مصدر سابق- ص٣٣١.

(٦٥) انظر المادة (٤٤٩) مدني مصري والمادة (٥٥٥) مدني يمني والمادة (٤١٧) مدني سوري.

(٦٦) انظر المادة (٥١٤/٤) من القانون المدني الأردني.

(٦٧) انظر د.عزيز الخفاجي- مصدر سابق- ص٣٣٧.

(٦٨) انظر المادة (٤٢٠) من القانون المدني السوري والمادة (٤٤١) من القانون المدني الليبي.

(٦٩) انظر د.اسعد دياب- مصدر سابق- ص٢٥١.

(٧٠) وهذا ما ذهب أليه القانون المدني المصري في المادة (٤٥٣) والقانون المدني الفرنسي في المادة (١٦٤٣).

(٧١) انظر د.احمد عبد العال أبو قرين- مصدر سابق-ص٤١٧.

(٧٢) انظر د.اسعد دياب- مصدر سابق- ص٢٨٤.

(٧٣) انظر المادة (٤٤٧/١) من القانون المدني المصري.

(٧٤) انظر د.محمد يوسف الزعبي- مصدر سابق (٤٤١).

(٧٥) انظر د.سعدون العامري- مصدر سابق- ص١٥٩.

(٧٦) انظر د.محمد يوسف الزعبي- مصدر سابق- ص٤٤٢.

(٧٧) انظر د.جعفر الفضلي- مصدر سابق – ص١٤٤.

(٧٨) انظر د. محمد السعيد رشدي- مصدر سابق- ص٢٠٥.

(٧٩) انظر د.جعفر الفضلي- مصدر سابق – ص١٤٥.

قائمة المصادر والمراجع

- د.احمد سعيد الزقرد- عقد البيع- ط١- المكتبة العصرية- مصر-٢٠١٠.

- د.احمد عبد العال أبو قرين- عقد البيع في ضوء الفقه والتشريع وإحكام القضاء- ط٣- دار النهضة العربية- القاهرة- ٢٠٠٦.
- د.اسعد دياب- القانون المدني- العقود المسماة- ج١- منشورات زين الحقوقية- بيروت- ٢٠٠٧.
- د.توفيق حسن فرج- النظرية العامة للالتزام- مصادر الالتزام- الدار الجامعية- مصر.
- د.جعفر الفضلي- الوجيز في العقود المدنية- بغداد- ٢٠٠٦.
- د.حسن علي اللنون
  - ١- شرح القانون المدني- عقد البيع- مطبعة الرابطة- بغداد.
  - ٢- العقود المسماة-عقد البيع- ١٩٥٣.
- د.سعدون العامري- الوجيز في شرح العقود المسماة- البيع- ج١- مطبعة العاني- بغداد ١٩٧٤.
- د.سعيد مبارك و د.طه الملاحويش د.صاحب الفتلاوي- الموجز في العقود المسماة المكتبة القانونية- بغداد- ٢٠٠٧.
- د.سليمان مرقص- عقد البيع- مطبعة النهضة الجديدة- ١٩٦٨.
- د.عبد الرزاق أحمد السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني-ج٤- البيع والمقايضة- منشورات الحلبي الحقوقية- ط٣-٢٠٠٠.
- د.عبد المجيد الحكيم والأستاذ عبد الباقي البكري والأستاذ محمد طه البشير- الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي-ج١- مصادر الالتزام-١٩٨٠.
- د.عزيز كاظم جبر الخفاجي-الخيارات القانونية وأثرها في العقود المدنية مقارنة بالفقه الإسلامي-دار الكتب القانونية –القاهرة -٢٠١١.
- د. صلاح الدين الناهي- شرح القانون التجاري- ج١- ط٣- بغداد-١٩٥٣.
- د. محمد السعيد رشدي- شرح أحكام عقد البيع-٢٠٠٧.
- د. محمد كامل مرسي- العقود المسماة-ج١- عقد البيع وعقد المقايضة-١٩٥٣.
- د. محمد يوسف الزعبي- شرح عقد البيع- ط١- دار الثقافة والنشر- عمان-٢٠٠٦.
- د. نبيل إبراهيم سعد- العقود المسماة- البيع- ج١- دار النهضة العربية- بيروت-١٩٩٧.
- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- القانون المدني السوري رقم ٨٤ لسنة ١٩٤٩.
- قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في آذار عام ١٩٣٢.